



TABLE DES MATIÈRES

Préface	3
Liste des principales abréviations	4
Introduction	5

LIVRE PRÉLIMINAIRE LE CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989

CHAPITRE 1: L'application pleine et entière de la loi du 6 juillet 1989	11
1. La conclusion d'un contrat de location.....	12
2. La location d'un local	14
A. Un local	14
B. Un local loué nu.....	15
C. Un local neuf ou ancien.....	15
3. Un local à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation.....	16
4. Un local correspondant à la résidence principale.....	19
CHAPITRE 2: L'application partielle de la loi du 6 juillet 1989	23
1. Les applications partielles « anciennes ».....	23
A. Les logements non conventionnés appartenant aux organismes HLM	23
B. Les locations soumises à la loi du 1 ^{er} septembre 1948	24
C. Les logements conventionnés.....	24
1. Les logements conventionnés de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation	25
2. Les logements conventionnés de l'article L. 353-14 du Code de la construction et de l'habitation	25
D. Les logements financés au moyen de primes ou de prêts réglementés	25
E. Les logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales.....	26
F. Les logements soumis aux dispositions de l'article L. 472-1-3 du Code de la construction et de l'habitation .	26
G. Les logements régis par un cahier des charges en application du chapitre V du titre IV du livre IV du Code de la construction et de l'habitation	27

H. Les sous-locations consenties par des organismes HLM ..	27
I. Les locations en Polynésie française.....	27
2. Les applications partielles récentes	28
A. Les locations meublées	28
1. Les locations meublées hors établissement recevant du public aux fins d'hébergement.....	28
2. Les locations meublées dans un établissement recevant du public aux fins d'hébergement.....	30
B. Les résidences universitaires.....	30
CHAPITRE 3: L'exclusion de l'application de la loi du 6 juillet 1989	31
1. Les locations exclues expressément de la loi du 6 juillet 1989.....	31
A. Les logements-foyers	31
B. Les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi	32
C. Les locations consenties aux travailleurs saisonniers ..	33
D. Les sous-locations.....	33
2. Les locations exclues implicitement de la loi du 6 juillet 1989.....	34
A. Les locations à un autre usage que d'habitation ou professionnel et d'habitation.....	34
B. Les locations saisonnières	35
C. Les locations afin de résidence secondaire	36
D. Les locations consenties aux personnes morales.....	36
E. Les locations-accession.....	36
F. Les locaux meublés ne constituant pas la résidence principale du locataire.....	37

LIVRE I

Les congés de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989

TITRE I

Les congés du locataire

CHAPITRE 1: Les conditions de forme du congé	43
SECTION 1 – Les formes du congé.....	43
SECTION 2 – Le contenu du congé	44

CHAPITRE 2: Les délais du préavis	45
1. Le délai de principe: trois mois.....	45
2. Le délai d'exception: un mois.....	46
A. Le logement en zone tendue	47
B. L'emploi du locataire.....	48
1. L'obtention d'un premier emploi	48
2. La mutation.....	49
3. La perte d'emploi	50
4. Le nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ...	52
C. L'état de santé du locataire	53
D. Les ressources du locataire	55
E. L'attribution d'un logement locatif conventionné au locataire.....	55
CHAPITRE 3: Les auteurs et destinataires du congé	57
1. Les auteurs du congé.....	57
A. Les événements ayant un impact sur la qualité de locataire.....	57
1. Les événements heureux	57
a. Le mariage et le PACS	58
b. L'échange de logements	60
2. Les événements malheureux	61
a. L'abandon du logement.....	61
b. La séparation	63
c. Le décès du locataire	65
B. La pluralité de locataires	68
C. Le pouvoir du locataire de délivrer congé efficacement	70
1. Le locataire marié	70
2. Le locataire, majeur protégé.....	70
2. Les destinataires du congé.....	71
A. Les événements souhaités	72
B. Les événement subis	72
C. La représentation du bailleur	73

TITRE II

Les congés du bailleur

CHAPITRE 1: Les règles communes	77
1. L'efficacité du congé	77
A. La protection particulière du locataire	77
1. L'âge et les ressources du locataire	77
a. L'âge du locataire	78
b. Les ressources du locataire.....	78
c. L'offre d'un autre logement.....	81

2.	L'âge et les revenus d'une personne à la charge du locataire.....	85
3.	L'âge ou les revenus du bailleur.....	86
B.	Les clauses ou le déroulement du bail.....	87
1.	Les clauses du bail.....	87
2.	Le déroulement du bail.....	88
C.	L'état de l'immeuble.....	88
D.	Le changement de propriétaire.....	89
E.	La motivation du congé.....	91
1.	La motivation du congé avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014.....	91
2.	La motivation du congé après l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014.....	92
2.	Les délais.....	93
A.	La détermination du terme du bail.....	93
1.	La reconduction tacite.....	94
2.	Le renouvellement.....	94
3.	Le changement de propriétaire.....	95
4.	L'insalubrité ou le bâtiment menaçant ruine.....	96
5.	La mise en copropriété d'un immeuble de cinq logements ou plus.....	97
6.	L'engagement de prorogation des baux en cours....	99
7.	L'accord collectif du 16 mars 2005 et la prorogation du bail.....	100
8.	L'accord collectif du 16 mars 2005 et le renouvellement de plein droit du bail.....	101
9.	Le bailleur usufruitier ou commun en biens.....	102
B.	Le délai de préavis.....	104
1.	Le mode de calcul.....	104
2.	Le congé tardif.....	104
3.	Le congé anticipé.....	105
4.	Le congé donné pour une date fausse.....	107
3.	Les auteurs et destinataires du congé.....	107
A.	Les auteurs du congé.....	107
1.	Le mandataire du bailleur.....	108
2.	Le bailleur marié.....	109
a.	Le statut impératif de base.....	109
b.	Le bien loué: bien propre.....	109
c.	Le bien loué: bien personnel.....	110
d.	Le bien loué: bien commun.....	111
e.	Le bien loué: bien indivis.....	112
3.	Le bailleur pacsé.....	112
a.	Le bien loué: bien personnel.....	112
b.	Le bien loué: bien indivis.....	112
4.	Le bailleur, personne vulnérable.....	112
a.	Le bailleur sous tutelle.....	113
b.	Le bailleur sous curatelle.....	113
c.	Le bailleur sous sauvegarde de justice.....	113

5.	Le bailleur décédé.....	114
6.	Les bailleurs co-indivisaires	115
7.	Le bailleur usufruitier.....	116
B.	Les destinataires du congé	116
1.	Les locataires mariés ou pacsés et le nombre de congés.....	117
2.	La pluralité de locataires	118
4.	Les formes du congé	119
A.	La transmission du congé.....	119
1.	La lettre recommandée avec demande d'avis de réception.....	120
2.	La signification par acte d'huissier.....	121
3.	La remise en main propre	122
4.	Les sanctions	122
B.	La notice d'information.....	122
5.	L'intervention du juge.....	122
A.	La contestation de la validité du congé	123
B.	Les conséquences de l'absence de validité du congé..	125
1.	La réintégration du locataire	125
2.	L'octroi de dommages et intérêts	126
3.	Les sanctions pénales	126

CHAPITRE 2: Le congé pour habiter 127

1.	Les conditions de fond.....	127
A.	Une reprise pour habiter	128
B.	Le bailleur pouvant délivrer un congé pour habiter..	130
1.	La reprise pour habiter d'un bien indivis	130
2.	La reprise pour habiter par un bailleur, personne morale	130
C.	Les bénéficiaires de la reprise.....	132
1.	Le bailleur, ses ascendants ou descendants	132
2.	Le conjoint du bailleur, ses ascendants ou descendants.....	132
3.	Le partenaire du bailleur lié par un pacs, ses ascendants ou descendants.....	132
4.	Le concubin notoire du bailleur, ses ascendants ou descendants	133
5.	Un associé de la société visée à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989.....	133
6.	Un indivisaire.....	134
D.	La justification du caractère réel et sérieux de la décision de reprise.....	134
2.	Les conditions de forme.....	135
A.	La motivation du congé	136
B.	Les mentions relatives au bénéficiaire de la reprise ..	136
C.	Le lien entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise	136

CHAPITRE 3: Le congé pour motif légitime et sérieux	139
1. Le motif légitime et sérieux	139
A. L'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant	139
1. Le manquement du locataire à l'une des obligations lui incombant	140
2. La faute du bailleur et le caractère sérieux et légitime du congé	141
B. Le motif légitime et sérieux extérieur au comportement du locataire	143
1. La réalisation de travaux	144
a. Un immeuble ni insalubre ni menaçant ruine	144
b. Les travaux et l'immeuble insalubre ou menaçant ruine	145
2. La vente	147
3. La reprise pour loger du personnel	147
4. L'absence de droit au renouvellement du locataire.....	148
2. Le contenu du congé	149
CHAPITRE 4: Les congés et les baux à durée réduite	151
1. Les conditions d'application de l'article 11 de la loi du 6 juillet 1989	151
A. Un bailleur, personne physique	151
B. Un événement justifiant une reprise pour des raisons professionnelles ou familiales	152
1. Un événement précis non prévu par la loi	152
2. Un événement précis prévu ou exclu par la loi...152	
a. Le changement temporaire d'affectation.....	152
b. Les sociétés d'habitat participatif.....	153
3. La reprise du local pour des raisons professionnelles ou familiales	154
2. La durée du bail et le contenu du contrat.....	154
3. Les modalités des congés des baux à durée réduite... 155	
A. La confirmation de l'événement.....	156
B. L'absence de confirmation de l'événement	157
CHAPITRE 5: Le congé pour vendre.....	159
SECTION 1 – Le congé pour vendre sans droit de préférence du locataire	160
1. Les exclusions du II de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.....	161
A. Les ventes entre proches parents.....	161
1. Une vente entre parents jusqu'au troisième degré inclus.....	161
2. Une occupation d'au moins deux ans par l'acquéreur.....	162

B.	Les immeubles « délabrés »	163
2	Le droit de préférence et les ventes « particulières » .	163
A.	La vente par adjudication	163
B.	Les ventes particulières	164
1.	La vente en viager	164
2.	Le bail à nourriture	166
3.	La vente d'un immeuble, objet d'un démembrement de propriété	167
4.	La vente d'un immeuble reçu par voie de donation	169
3	Le droit de préférence et le preneur, personne morale	170
4	Les modalités du congé pour vendre sans droit de préférence	171
SECTION 2 – Le congé pour vendre avec droit de préférence régi uniquement par la loi du 6 juillet 1989 172		
1	Le droit de préférence de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 et les autres droits de préemption	172
A.	Le droit de préemption d'une collectivité publique ...	172
1.	Le droit de préemption urbain	173
a.	Le droit de préemption urbain « traditionnel » .	173
b.	Le droit de préemption urbain en cas de ventes à la découpe	173
2.	Le droit de préemption de la commune en l'absence d'acquisition par le locataire	174
3.	Le droit de préemption dans les zones d'aménagement différé	175
B.	Les autres droits de préemption du locataire	175
2	Le contenu spécifique du congé pour vente	176
A.	La motivation du congé pour vendre	177
B.	La reproduction partielle de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989	178
3	L'offre de vente	178
A.	L'offre de vente et l'article 1589-2 du Code civil	180
B.	La chose offerte	181
1.	Une chose plus réduite	181
2.	Une chose plus large	182
3.	Une chose imprécise	184
C.	Le prix	186
1.	La fixation du prix	186
2.	Les modalités de paiement	186
3.	Les frais	187
4.	Les charges augmentatives du prix	188
5.	La rémunération de l'agent immobilier	188

D.	Les conditions de la vente	190
1.	L'exclusion de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965.....	191
2.	L'exclusion du dépôt de garantie.....	192
3.	Le dossier de diagnostic technique.....	193
E.	La mention d'un projet de vente	194
F.	La durée de validité de l'offre	194
4.	L'acceptation de l'offre.....	196
A.	Les modalités de l'acceptation.....	197
1.	L'existence de l'acceptation.....	197
2.	Les formes de l'acceptation	199
3.	Les destinataires de l'acceptation.....	199
B.	Les conséquences de l'acceptation.....	199
1.	Une acceptation annulable pour une cause spécifique	200
2.	La réalisation de l'acte de vente	203
a.	Principe: deux mois.....	204
b.	Exception: quatre mois.....	204
c.	Les diligences des parties.....	205
d.	La réalisation forcée de la vente.....	205
e.	La fin du bail	206
3.	La faculté de rétractation de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.....	207
4.	Le défaut de réalisation	209
C.	Le défaut d'acceptation	209
5.	La contestation du congé pour vendre	210
A.	La forme du congé	211
1.	L'existence d'un grief	211
2.	L'exclusion de la réitération	212
B.	Un motif inexact	213
C.	Un prix dissuasif.....	214
D.	Une absence d'adéquation entre les lieux loués et leur description dans l'offre de vente.....	215
6.	Le droit de préemption subsidiaire du locataire.....	216
A.	Les conditions d'application.....	216
1.	L'absence de cause d'exclusion.....	217
a.	Les ventes entre proches parents	217
b.	Les immeubles « délabrés »	218
2.	La délivrance d'un congé pour vendre	218
3.	Une vente à des conditions ou à un prix plus avantageux	219
a.	Une vente.....	219
b.	Un prix plus avantageux.....	220
c.	Des conditions plus avantageuses.....	221
B.	Les modalités de l'offre	223
1.	Le contenu de l'offre	223
2.	La chose offerte.....	223

3.	La durée de validité de l'offre	226
4.	La transmission de l'offre	226
	a. L'auteur	226
	b. Le destinataire.....	227
	c. Le mode de transmission.....	227
D.	L'acceptation de l'offre.....	227
1.	Les modalités de l'acceptation.....	227
	a. L'existence de l'acceptation.....	228
	b. Les formes de l'acceptation.....	228
	c. Les destinataires de l'acceptation.....	229
2.	La réalisation de l'acte de vente	229
	a. Principe: deux mois.....	229
	b. Exception: quatre mois.....	229
	c. Les diligences des parties.....	231
	d. La réalisation forcée de la vente.....	231
3.	Le défaut de réalisation	231
4.	La faculté de rétractation de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.....	232
E.	La sanction: la nullité de la vente.....	233

**SECTION 3 – Le congé pour vendre, la loi
du 6 juillet 1989 et les accords
collectifs 234**

1.	Le champ d'application de l'accord collectif du 16 mars 2005.....	235
	A. Les logements visés	235
	B. Les opérations concernées	236
2.	La protection des locataires avant l'envoi de l'offre... 236	
	A. La procédure d'information des locataires et des associations	236
	1. L'information des associations de locataire	237
	2. L'organisation d'une réunion	237
	a. Une information générale.....	238
	b. Une information sur l'état de l'immeuble et sur les travaux.....	239
	c. La consultation du futur règlement de copropriété	239
	d. La consultation des contrats de prestation de service.....	240
	3. L'information individuelle de chaque locataire ...	240
	4. L'information du maire	240
3.	La délivrance des offres de vente et du congé.....	240
	A. Une offre de vente	241
	B. Un congé pour vendre.....	241
4.	La protection du logement du locataire	242
	1. Le report du terme du bail	242
	a. Un report à la demande du locataire	242

b. Un report de plein droit, sauf opposition du locataire.....	243
c. La reconduction du bail prévue par l'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989.....	243
2. L'acquisition par un proche.....	244
3. Le relogement.....	244
4. Le renouvellement du bail.....	245
5. Les sanctions.....	246

LIVRE II

Les congés de l'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989

1. La durée du bail.....	249
2. Les congés.....	249
A. Le congé délivré par le preneur.....	249
B. Le congé délivré par le bailleur.....	250
1. Les règles de forme.....	250
a. La notification du congé.....	250
b. La motivation du congé.....	250
2. Les règles de fond.....	251
a. Le délai de préavis.....	251
b. Le motif du congé.....	251
3. La protection du locataire âgé.....	252
4. Les contestations du congé.....	252
a. La nullité du congé.....	253
b. La condamnation à une amende pénale et au versement de dommages et intérêts.....	253

LIVRE II

Les droits de préemption

TITRE I

LA VENTE D'UN IMMEUBLE PAR LOTS

SECTION 1 – Le champ d'application de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975.....	257
1. Une cession à titre onéreux.....	258
A. Les ventes.....	258
1. La vente par adjudication.....	258
2. La vente en viager.....	259

3.	Le bail à nourriture.....	259
4.	La vente d'un immeuble, objet d'un démembrement de propriété	260
5.	La vente d'un immeuble reçu par voie de donation	260
B.	Les cessions de parts sociales	261
2.	La vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation à usage professionnel et d'habitation ..	263
3.	La vente par un bailleur, personne physique ou morale.....	264
4.	La première vente après division initiale ou la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots	264
A.	La division de l'immeuble.....	264
B.	La subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots	265
C.	La première vente par lots après division ou subdivision.....	266
5.	Les exclusions.....	267
A.	La cession d'un immeuble entier	267
B.	La cession de l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation .	269
C.	Les ventes entre proches parents ou alliés.....	269
D.	La cession à un organisme HLM, à une société d'économie mixte ou à un organisme agréé	269
 SECTION 2 – Les titulaires du droit de préemption 272		
A.	Le locataire de bonne foi.....	272
1.	La notion de locataire de bonne foi.....	272
2.	La pluralité de locataires ou d'occupants de bonne foi	273
3.	Les époux locataires ou occupants de bonne foi..	273
4.	Le décès du locataire	273
B.	L'occupant de bonne foi	274
1.	La définition de l'occupant de bonne foi.....	274
2.	L'abandon de domicile	274
C.	L'occupation effective des lieux	274
 SECTION 3 – Le droit de préemption initial 275		
A.	L'offre de vente.....	275
1.	Le prix de vente	275
a.	La fixation du prix	276
b.	Les modalités de paiement	276
c.	Les frais	277
d.	Les charges augmentatives du prix.....	277
e.	La rémunération de l'agent immobilier.....	278

2.	Les conditions de la vente	279
a.	L'exclusion de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965.....	279
b.	L'exclusion du dépôt de garantie.....	280
c.	Le dossier de diagnostic technique.....	280
3.	La chose offerte.....	281
4.	La notification	282
a.	Une notification par lettre recommandée avec accusé de réception	282
b.	Les mentions de la notification	283
c.	La pluralité de locataires ou d'occupants de bonne foi	283
d.	Les époux locataires ou occupants de bonne foi	284
e.	Le locataire ou l'occupant de bonne foi, mineur ou majeur protégé.....	285
f.	L'abandon de domicile	285
4.	La durée de validité de l'offre	285
B.	L'acceptation de l'offre.....	286
1.	Les modalités de l'acceptation.....	286
a.	L'existence de l'acceptation.....	286
b.	Les formes de l'acceptation.....	287
c.	Les destinataires de l'acceptation.....	287
2.	La réalisation de la vente.....	287
a.	Le délai de réalisation de la vente.....	287
b.	Les diligences des parties.....	289
c.	La réalisation forcée de la vente.....	289
d.	Une acceptation annulable pour une cause spécifique	289
e.	La faculté de rétractation de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ..	290
C.	La substitution du locataire et la vente par adjudication	291
1.	La convocation du locataire ou de l'occupant de bonne foi	291
2.	La notification du jugement ou du procès-verbal d'adjudication	292
3.	La substitution du locataire ou de l'occupant de bonne foi	292
4.	La réitération des enchères.....	292
D.	La nullité de la vente consentie en violation de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975	293
SECTION 4 – Le droit de préemption subsidiaire .. 293		
A.	Les conditions d'application	294
1.	L'absence de cause d'exclusion.....	294
2.	Une vente à des conditions ou à un prix plus avantageux	294
a.	Une vente.....	294

b. Un prix plus avantageux.....	295
c. Des conditions plus avantageuses.....	295
B. Les modalités de l'offre	295
1. Le contenu de l'offre	296
2. La chose offerte.....	296
3. La durée de validité de l'offre	296
4. La transmission de l'offre	297
a. L'auteur	297
b. Le destinataire.....	297
c. Le mode de transmission.....	297
C. L'acceptation de l'offre.....	298
1. Les modalités de l'acceptation.....	298
a. L'existence de l'acceptation.....	298
b. Les formes de l'acceptation.....	298
c. Les destinataires de l'acceptation.....	299
2. La réalisation de l'acte de vente	299
a. Principe: deux mois.....	299
b. Exception: quatre mois.....	299
c. Les diligences des parties.....	300
d. La réalisation forcée de la vente.....	300
3. Le défaut de réalisation	301
4. La faculté de rétractation de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation	301
E. La sanction: la nullité de la vente.....	301
SECTION 5 – Le droit de préemption de la commune	302

TITRE II

La vente d'un immeuble entier

SECTION 1 – Le champ d'application de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975...304	
1. Une cession à titre onéreux	304
A. Les ventes	304
B. Les cessions de parts sociales	304
2. La vente d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel.....	305
3. La vente par un bailleur, personne physique ou morale.....	305
4. La vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble de plus de cinq logements	306
A. La vente en sa totalité et en une seule fois d'un immeuble	306
B. Un immeuble comprenant plus de cinq logements....	306

5. Les exclusions.....	307
A. L'engagement de prorogation des baux en cours.....	307
B. Les ventes entre proches parents ou alliés.....	310
C. La cession à un organisme HLM, à une société d'économie mixte ou à un organisme agréé	310
SECTION 2 – Les titulaires du droit de préemption	310
SECTION 3 – Le droit de préemption initial	311
A. L'offre de vente.....	311
1. Le prix de vente	311
2. Les conditions de la vente	312
3. La chose offerte.....	312
4. La notification	312
a. Une notification par lettre recommandée avec accusé de réception	312
b. Les mentions de la notification	313
c. Le projet de règlement de copropriété.....	313
d. Un diagnostic technique	313
4. La durée de validité de l'offre	314
B. L'acceptation de l'offre	314
C. La nullité de la vente consentie en violation de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975	314
SECTION 4 – Le droit de préemption subsidiaire ..	315
A. Les conditions d'application	315
1. L'absence de cause d'exclusion.....	316
2. La vente après mise en copropriété	316
3. Une vente à des conditions ou à un prix plus avantageux	316
B. Les modalités de l'offre	316
C. L'acceptation de l'offre.....	317
D. La sanction: la nullité de la vente.....	317
SECTION 5 – L'information de la commune.....	317
Contrats type de bail et notice d'information	319
Index alphabétique	365